

प्रेषक,

डी0एस0 गब्याल,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1- उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
देहरादून/हरिद्वार।

3- सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
नैनीताल/देहरादून/गंगोत्री।

2- नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तराखण्ड।

4- वरिष्ठ नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
देहरादून।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 29 नवम्बर, 2014

विषय:- दुर्बल आय वर्ग भवनों/भूखण्डों के निस्तारण हेतु आवंटन की प्रक्रिया एवं ऐसे भवनों/भूखण्डों की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्रकरण के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राज्य में स्वीकृत की जाने वाली आवासीय परियोजनाओं हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 के प्राविधानानुसार दुर्बल आय वर्ग भवनों/भूखण्डों के निस्तारण हेतु आवंटन की प्रक्रिया एवं इनके विक्रय मूल्य निर्धारण अथवा विकल्प के रूप में शेल्टर फण्ड हेतु जमा की जाने वाली धनराशि की गणना के सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त लिये गये निर्णय के क्रम में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 में ग्रुप हाउसिंग एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु विशिष्ट परियोजना में भवनों को आवास एवं विकास परिषद को हस्तान्तरण की पूर्व व्यवस्था को समाप्त करते हुए निम्नानुसार व्यवस्था निर्धारित किए जाने एवं पूर्व में स्वीकृत आवासीय परियोजनाओं, जिनमें तत्समय प्रभावी प्राविधानानुसार दुर्बल आय वर्ग के भवन/भूखण्ड के निर्माण/विकास का प्रस्ताव था, का दुर्बल आय वर्ग श्रेणी के आवंटन एवं इनका विक्रय भी निम्नानुसार निर्धारित व्यवस्था के अन्तर्गत किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं -

(1) आवंटन समिति का गठन :-

(अ) विशेष विकास क्षेत्र तथा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार विकसित की जाने वाली आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग भवनों/भूखण्डों के आवंटन हेतु उपाध्यक्ष/सचिव, विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में जिलाधिकारी अथवा उनके द्वारा नामित अपर जिलाधिकारी स्तर के अधिकारी, नगर नियोजक/सहयुक्त नियोजक तथा सम्बन्धित विकासकर्ता अथवा उनके प्रतिनिधि आवंटन समिति के सदस्य होंगे।

- (ब) विनियमित क्षेत्र अन्तर्गत सम्बन्धित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में सम्बन्धित सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सहयुक्त नियोजक, विनियमित क्षेत्र के नियत प्राधिकारी तथा सम्बन्धित विकासकर्ता अथवा उनके प्रतिनिधि आवंटन समिति के सदस्य होंगे।
- (स) विकास प्राधिकरण एवं विनियमित क्षेत्र के बाहर के समस्त क्षेत्रों में सम्बन्धित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में सम्बन्धित सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सहयुक्त नियोजक, सम्बन्धित सब डिवीजन के उपजिलाधिकारी तथा सम्बन्धित विकासकर्ता अथवा उनके प्रतिनिधि आवंटन समिति के सदस्य होंगे।

(2) पात्रता :-

- (अ) दुर्बल आय वर्ग भवनों/भूखण्डों हेतु वह व्यक्ति अर्ह होंगे जो राज्य का स्थायी निवासी हो व भारत सरकार/हुडको द्वारा समय-समय पर निर्धारित मानकों के अनुसार ई0डब्ल्यू0एस0 की वार्षिक आय के अनुसार हो। यह वार्षिक आय वर्तमान में रु 100,000 तक निर्धारित की गई है। भारत सरकार/हुडको द्वारा मानकों का पुनरीक्षण न करने पर समय-समय आय सीमा को प्रत्येक वर्ष कास्ट इन्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा।
- (ब) समाज के आर्थिक रूप से दुर्बल वर्ग से सम्बन्धित कोई भी व्यक्ति दुर्बल आय वर्ग भवनों/भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र नहीं होंगे यदि,-
- (i) वह स्वयं अथवा उनके परिवार का किसी सदस्य के स्वामित्व में सम्बन्धित विकास/विनियमित क्षेत्र अथवा नगर/तहसील में कोई आवासीय प्लॉट/भवन हो
- (ii) ऐसे आवंटन के लिए आवेदन आमन्त्रित करने की तारीख को उसकी आयु अट्ठारह वर्ष से कम हो।
- (स) आवंटन प्रक्रिया में अन्य पिछड़ा वर्ग/अनुसूचित जाति/अनुसूचित जन जाति एवं क्षेत्रीय आरक्षण अन्तर्गत महिलायें, सीनियर सिटीजन, विकलांग एवं स्वतंत्रता संग्राम सेनानियों के आश्रितों का नियमानुसार (वर्तमान में शासनादेश संख्या 1236 दिनांक 26 जुलाई 2006) के अनुसार आरक्षण होगा।
- (द) आरक्षण का कोटा पूरा न होने पर सामान्य श्रेणी के दुर्बल आय वर्ग के राज्य के स्थायी निवासी पात्र होंगे।

(3)- शेल्टर फण्ड :-

प्राधिकरण क्षेत्र एवं विनियमित क्षेत्रों में भू-विकासकर्ता द्वारा ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के निर्माण के एवज में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 के प्राविधानों के अनुसार निश्चित धनराशि निम्नानुसार जमा कराई जायेगी :-

- (अ) प्राधिकरण क्षेत्र में सम्बन्धित प्राधिकरण के शेल्टर फण्ड (ESCROW Account) में जमा कराई जायेगी, जिसका उपयोग दुर्बल आय वर्ग की परियोजनाओं के निर्माण एवं विकास हेतु किया जायेगा।

- (ब) विनियमित क्षेत्रों में शेल्टर फण्ड की धनराशि पृथक से शेल्टर फण्ड (ESCROW Account) में जमा कराई जायेगी, जिसका उपयोग शासन के निर्देशानुसार चयनित कार्यदायी संस्था के माध्यम से विनियमित क्षेत्र अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग के भवनों/भूखण्डों के निर्माण व विकास कार्य हेतु किया जायेगा।
- (स) विनियमित क्षेत्र से बाहर शेल्टर फण्ड की धनराशि शासकीय मद में जमा की जायेगी, जिसका उपयोग शासन के निर्देशानुसार राज्य में आवश्यकतानुसार दुर्बल आय वर्ग श्रेणी के भवनों/भूखण्डों के निर्माण/विकास शासन द्वारा चयनित कार्यदायी संस्था द्वारा किया जायेगा। उक्त शेल्टर फण्ड का उपयोग राज्य में आपदा प्रभावित परिवारों के पुनर्वास अथवा राज्य सरकार द्वारा पुनर्वास योजना अन्तर्गत विस्थापित की गई मलिन बस्तियों के पुनर्वास हेतु सम्बन्धित क्षेत्र के स्थानीय प्राधिकरण एवं प्राधिकरण क्षेत्रों के बाहर शासन द्वारा चयनित कार्यदायी संस्था/शासन द्वारा चयनित कार्यदायी संस्था/अभिकरण द्वारा उपयोग में लाया जा सकेगा। इस प्रकार की पुनर्वास योजनाओं में केवल विस्थापित मलिन बस्ती परिवार ही लाभार्थी के रूप में होंगे, जिनमें उपरोक्त बिन्दु-2 में वर्णित पात्रता के मानक प्रभावी नहीं होंगे।
- (4) दुर्बल आय वर्ग भवनों की दरों का निर्धारण :-
- (अ) सम्बन्धित विकास प्राधिकरण, शासकीय अभिकरण अथवा भू-विकासकर्ता द्वारा निर्मित किये जाने वाले दुर्बल आय वर्ग के भवनों के मूल्य का निर्धारण लोक निर्माण विभाग द्वारा निम्न श्रेणी कर्मचारी हेतु आवास, श्रेणी-I के कुर्सी क्षेत्रफल दरों (Plinth Area Rates) के आधार पर किया जायेगा, जिसके अन्तर्गत निर्माण लागत तथा सर्विसेज एण्ड स्ट्रक्चर (Services & Structure) की लागत सम्मिलित होगी। इन भवनों के मूल्य निर्धारण में भूमि का मूल्य व अन्य प्रकार के कन्टीजेन्सी चार्जेज सम्मिलित नहीं होंगे। निर्धारित भवन मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि पंजीकरण शुल्क के रूप में विकासकर्ता/प्राधिकरण द्वारा आवंटियों से ली जायेगी।
- (ब) विकल्प के रूप में भू-विकासकर्ता द्वारा पृथक से स्थापित शेल्टर फण्ड के अन्तर्गत धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/नियत प्राधिकारी/शासकीय मद में जमा किये जाने का प्राविधान किया गया है। शेल्टर फण्ड की गणना पूर्ण परियोजना पर कुल व्यय का 15 प्रतिशत (भूमि के मूल्य सहित) के आधार पर की जायेगी।
- (स) प्राप्त धनराशि का व्यय उसी मद में किया जायेगा जिस मद हेतु धनराशि प्राप्त की गयी है।

M

(5) अन्य :-

- (अ) इस योजना को अधिक पारदर्शी बनाये जाने के उद्देश्य से विकासकर्ता द्वारा भवनों के आवंटन एवं लाटरी की तिथि सम्बन्धी सूचनाओं सहित विज्ञापन कम से कम दो सर्वाधिक प्रचारित स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित करवाया जायेगा तथा लाटरी का परिणाम भी समाचार पत्रों में प्रकाशित करवाया जायेगा।
- (ब) ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों/भूखण्डों के आवंटन से पूर्व विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार सक्षम प्राधिकारी/विभाग से भवनों/भूखण्डों के निर्माण/विकास पूर्ण होने सम्बन्धी प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरान्त आवंटित व्यक्तियों को ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का हस्तान्तरण किया जायेगा।
- (स) आवंटन की प्रक्रिया अधिभोग प्रमाण-पत्र उपलब्ध कराये जाने के उपरान्त ही प्रारम्भ की जायेगी।
- (द) अर्ह व्यक्ति द्वारा सम्बन्धित परियोजना में एक से अधिक आवेदन नहीं किया जायेगा।
- (य) आवंटी आगामी दस साल तक आवंटित भवनों/ भूखण्डों का विक्रय नहीं करेगा। विक्रय किये जाने पर विक्रय मूल्य का 100 प्रतिशत दण्ड के रूप में आरोपित किया जायेगा। अपने खून के रिश्ते (Blood relation) के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में निर्गत किया गया अखण्डनीय मुख्तारनामा (Irrevocable power of attorney) मान्य नहीं होगी। ई0डब्ल्यू0एस0 भवन हेरिटेबल होंगे। विक्रय किये जाने वाले भवनों/भूखण्डों उपरोक्त वर्णित निर्धारित पात्र को ही किया जा सकेगा।
- (र) एक से अधिक ई0डब्ल्यू0एस0 भवन का अमलगमेशन अथवा जोड़ कर एक इकाई/भवन बनाना प्रतिबन्धित होगा।
- (ल) उक्त भवन/भूखण्ड का उपयोग अनिवार्य रूप से आवासीय प्रयोजन हेतु ही किया जायेगा।
- (व) कोई भी आवेदन केवल इस आधार पर अस्वीकृत नहीं किया जाएगा कि यह अर्हता के अलावा किसी और कारण से अपूर्ण है और यदि आवेदन में कोई त्रुटि या कमी पाई जाती है तो इसे विकासकर्ता द्वारा आवेदक से परिशोधित करवाया जाएगा।
- (स) कम से कम 03 बार सर्वाधिक प्रचारित स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में आवंटन हेतु प्रार्थना-पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया पूर्ण करने के बाद भी यदि ऐसे आरक्षित भवनों/भूखण्डों को लेने वाला कोई नहीं है तो विकासकर्ता को सरकार से ऐसे आरक्षित विकसित भवनों/भूखण्डों को अनारक्षित कराने के लिए आवेदन करने का अधिकार होगा। आरक्षित मूल्य और विक्रय के आगमों के अन्तर को विकासकर्ता और सरकार के बीच आपस में समानानुपात में बांटा जायेगा। इस प्रकार सृजित निधियां सरकार द्वारा जब भी अपेक्षित हो सरकारी, सार्वजनिक आवास अभिकरण के माध्यम से उसी मद में व्यय की जायेंगी, जिस हेतु इन्हें सृजित किया जायेगा।

2- उक्त आदेश का कड़ाई से अनुपालन किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।
उक्त प्रक्रिया का उल्लंघन किये जाने पर सम्बन्धित विकासकर्ता के विरुद्ध कड़ी कार्यवाही
की जायेगी।

भवदीय,

my 29/11/2014
(डी०एस० गब्याल)
सचिव।

संख्या-1205/V/आ०-2014-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- प्रमुख सचिव, मा० मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
- 2- आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमायू मण्डल, पौड़ी/नैनीताल।
- 3- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 4- नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तराखण्ड।
- 5- सहयुक्त नियोजक, गढ़वाल/कुमायू सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम
नियोजन विभाग, देहरादून/हल्द्वानी।
- 6- निदेशक, एन०आई०सी०, उत्तराखण्ड सचिवालय।
- 7- गार्ड बुक।

आज्ञा से,

[Signature]
(डॉ० शैलेश कुमार पन्त)
उप सचिव।